



山东新能泰山发电股份有限公司

SHANDONG XINNENG TAISHAN POWER GENERATION CO., LTD.

2019 年年度报告摘要

二〇二〇年四月十七日

证券代码：000720

证券简称：新能泰山

公告编号：2020-011

山东新能泰山发电股份有限公司

2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

声明

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	新能泰山	股票代码	000720
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘昭营	梁万锦	
办公地址	江苏省南京市玄武区沧园路 1 号华能紫金睿谷 1 号楼五楼	江苏省南京市玄武区沧园路 1 号华能紫金睿谷 1 号楼五楼	
传真	025-87730829	025-87730829	
电话	025-87730881	025-87730881	
电子信箱	zqb@sz000720.com	zqb@sz000720.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司以产业园开发、综合资产运营及大宗商品供应链为主业，电线电缆作为大宗商品供应链商品之一，为公司供应链业务提供支撑，形成协同发展效应。目前公司主要经营模式以自主开发、运营、

生产、销售为主。公司将向大宗商品智慧供应链集成服务商发展转型，重点发展物资供应链、冶金、能源、工程配送等供应链业务，在物流仓储平台、电商交易平台、供应链金融服务平台三个主方向进行布局和建设。

1、公司全资子公司宁华世纪的江山汇项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，该项目位于南京市鼓楼滨江商务区，是鼓楼区重点项目，被作为全市重点功能板块进行打造。鼓楼滨江商务区占地 5.3 平方公里，将新建各类载体超 500 万平方米，“十三五”规划总投资超 1000 亿元。鼓楼区是南京中心城区，具有文化、教育、经济等诸多优势。

江山汇项目北临长江，东接幕府山风景区，拥有独一无二的江山资源。地处滨江地带，俯瞰 5 公里幕燕滨江风光带，坐拥金陵四十八景之六景，历史与人文在此汇聚。项目同时位于南京古城中轴的北起点，与地铁 3 号线无缝对接，未来将规划建设地铁 7 号线，便捷交通，通达全城。江山汇是集商业、办公、公寓、酒店、住宅于一体的城市产业园综合体项目，总建筑面积约 65 万平方米，同时还将建设一座大型观江平台，未来将是鼓楼滨江的城市地标。

报告期内，公司控股股东华能能源交通产业控股有限公司（以下简称：能源交通公司）以公司作为中国华能集团有限公司（以下简称：华能集团）闲置存量土地利用与盘活工作的平台，将充分结合华能集团现有土地资产及项目的实际情况，后续适时采取资产注入、委托管理、合作开发、设立专项基金投资运营等多种合法合规的方式运作，完成华能集团闲置存量土地利用与盘活相关工作。2019 年 12 月，公司作为有限合伙人参与设立了重庆华渝股权投资基金合伙企业（有限合伙），该基金专项用于在重庆市设立项目公司，盘活华能集团下属的华能重庆珞璜发电有限责任公司的土地。目前，公司已基本确立了以“国际能源先行区”的发展模式盘活华能集团闲置存量土地。

2、公司全资子公司宁华物产以自有物业项目为依托，建设物业服务标准化体系，始终坚持专业化管理，牢记以客户为中心的服务理念，拥有一整套成熟的资产运营管理项目经验，为业主提供集客服、设备、安保、保洁、绿化、餐饮、会务的一体化标准化资产运营综合服务，先后成功运营了江山汇金写字楼项目、鑫桥市场等多个资产项目。

3、根据公司向大宗商品智慧供应链集成服务商发展转型需要，报告期内公司加大了开展大宗商品供应链业务力度，随着大宗商品供应链业务模式的逐步成熟，公司将进一步开展更多的大宗商品智慧供应链项目，大力挖掘产业链机会。公司控股子公司曲阜电缆生产、销售的电线电缆产品是公司重点发展的大宗商品供应链业务产品之一，其拥有独立完整的采购、生产和销售体系，可根据生产能力、市场需求，独立自主开展生产经营活动。近年来，市场竞争依然激烈、经营形势严峻，公司根据市场变化，建立以市场为龙头的快速反应机制，积极做好客户维护工作，着力维护并扩大市场份额，实现业务稳定增长。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	3,580,387,753.04	2,602,783,537.22	37.56%	2,744,591,630.40
归属于上市公司股东的净利润	486,174,885.83	1,072,987,169.75	-54.69%	-548,956,345.36
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	486,112,236.28	496,762,566.17	-2.14%	-146,914,197.59
经营活动产生的现金流量净额	-276,264,070.99	1,340,356,455.59	-120.61%	412,585,273.25
基本每股收益（元/股）	0.3895	0.8320	-53.19%	-0.4460
稀释每股收益（元/股）	0.3895	0.8320	-53.19%	-0.4460
加权平均净资产收益率	20.62%	65.00%	-44.38%	-53.78%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	4,627,101,523.96	5,232,867,523.59	-11.58%	9,033,398,135.37
归属于上市公司股东的净资产	2,512,786,789.73	2,179,680,863.09	15.28%	1,114,192,302.30

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,305,700,695.91	620,140,662.75	485,123,873.29	1,169,422,521.09
归属于上市公司股东的净利润	374,364,578.33	-6,074,300.21	1,906,931.30	115,977,676.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	374,385,354.02	-6,054,003.93	1,896,850.31	115,884,035.88
经营活动产生的现金流量净额	-470,006,092.45	-321,605,417.72	261,123,867.29	254,223,571.89

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	60,929	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,547	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
华能能源交通产业控股有限公司	国有法人	23.26%	300,007,395	114,126,636		0	
南京华能南方实业开发股份有限公司	国有法人	17.36%	223,910,769	223,910,769		0	
广东世纪城集团有限公司	境内非国有法人	6.84%	88,153,557	88,153,557		0	

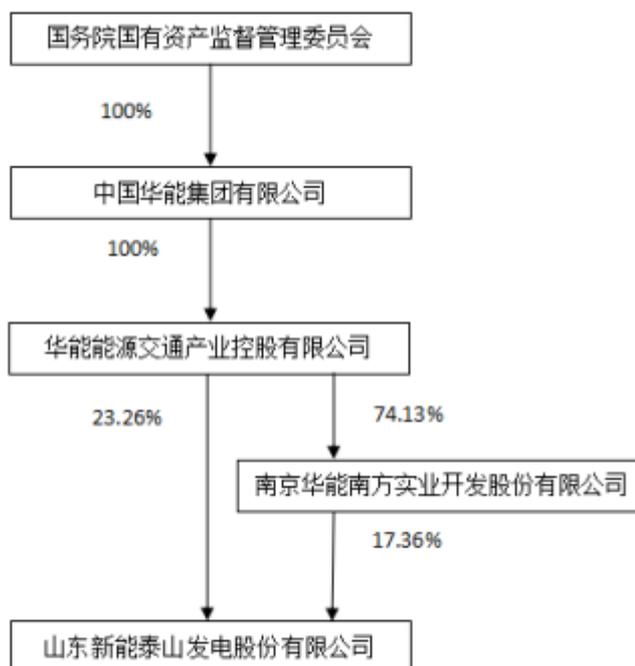
张秀东	境内自然人	0.77%	9,921,001	0	0
孙春莲	境内自然人	0.62%	7,952,701	0	0
马舸	境内自然人	0.38%	4,964,328	0	0
成都尧派商贸 有限公司	境内非国有 法人	0.38%	4,951,032	0	0
杜俊清	境内自然人	0.32%	4,146,659	0	0
李秀英	境内自然人	0.29%	3,799,513	0	0
刘文斌	境内自然人	0.28%	3,622,601	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、公司第一、二大股东存在关联关系。2、公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	报告期末，股东马舸通过国金证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 4,964,328 股，占本公司总股本的 0.38%；股东刘文斌通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 3,622,601 股，占本公司总股本的 0.28%；股东李秀英通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有本公司股份 2,864,513 股，占本公司总股本的 0.22%。				

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年是公司持续深化改革和转型发展的关键一年，是落实国企改革“双百行动”工作承上启下的一年。报告期内，公司聚焦于大力发展产业园开发、综合资产运营及大宗商品供应链业务。同时，公司控股股东能源交通公司以公司作为华能集团闲置存量土地利用与盘活工作的平台，进一步拓展了公司发展空间。公司将向大宗商品智慧供应链集成服务商发展转型，重点发展物资供应链、冶金、能源、工程配送等供应链业务，在物流仓储平台、电商交易平台、供应链金融服务平台三个主方向进行布局和建设。

报告期内，公司全体员工紧紧围绕年度经营目标，结合自身发展定位，大力改革创新，不断强化内部管理，以调整结构、提高市场拓展能力为手段，以利润为导向，以业绩为指标，持续完善制度体系建设，狠抓生产经营，齐心协力，攻坚克难，全面完成了2019年各项经营指标，为进一步改革发展奠定了牢固的基础。公司全年业务保持了较为稳健的发展，累计完成营业收入358,038.78万元，实现归属于母公司所有者的净利润48,617.49万元。

报告期内，公司主要业务经营情况如下：

（一）产业园业务

1、相关的宏观经济形势、行业政策环境

报告期内，中国房地产政策在“房子是用来住的，不是用来炒的”政策导向前提下，更加强调全面落实稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制。整体调控坚持“稳”字当头，遵照“因城施策”的基本原则，充分落实城市政府主体责任。各地政府根据城市特点与情况，因城、因区、因势精准施策，“一城一策”灵活微调政策日益普遍。

2020年3月，中共中央、国务院出台《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，明确指出要加快推进土地要素市场化配置，不断深化产业用地市场化配置改革，在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，调整完善产业用地政策，创新使用方式，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给；积极鼓励盘活存量建设用地，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地，研究完善促进盘活存量建设用地的税费制度，以多种方式推进国有企业存量用地盘活利用。公司将加强政策研究，深入贯彻意见要求，加快推进华能集团闲置存量土地盘活工作。

（1）南京市场

南京市引导各区主导产业再聚焦，给予土地、资金等“一区一策”支持，积极支持龙头企业在现有园区中建设“园中园”、“区中园”，引导产业链上下游企业向园区集聚。南京市2020年1月发布《关于进一步深化创新名城建设加快提升产业基础能力和产业链水平的若干政策措施》（宁委发〔2020〕1号），

这是连续第三年南京市委一号文件聚焦创新名城，聚焦发展总部经济，南京计划在江南、江北选址预留超级总部基地空间，规划具有南京特色的超级总部经济区，采取差别化土地供应方式，吸引全球标杆企业及重要分支机构入驻。

随着《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》的公布，南京融入长三角区域一体化发展的步伐将进一步加快，未来有望成为长三角一体化发展的战略支点、驱动长三角高质量发展的创新引擎、支撑长三角国际化发展的门户枢纽。

（2）重庆市场

重庆市积极加快推进智慧园区建设，持续提高园区产业聚集能力。针对工业园区的发展，重庆近几年密集出台政策，一方面扶持传统工业园区特色化发展，另一方面推动工业园区转型升级，向创新研发和智慧园区发展。2014年5月，重庆市出台《关于加快提升工业园区发展水平的意见》，提出把工业园区建成先进产业集聚区、科技创新核心区和现代化新城区。2019年4月，重庆市经信委编制《重庆市智慧园区建设导则（试行）》，计划到2020年底，实现全市47个工业园区智慧园区全覆盖。2019年8月，印发《促进重庆市国家级开发区改革和创新发展的若干政策措施》，提出加快推进国家级开发区转型升级和改革创新，形成新的经济增长动力。

2019年重庆都市核心区域市场需求旺盛，主城九区销售价格同比均上涨，核心区域新房项目稀缺性明显增强。公司于2019年12月参与设立专项基金，投资运营重庆产业园项目，项目位于重庆市江北区海尔路，属于主城核心区域范畴。

2、主要经营模式、经营业态、主要项目所在城市的市场地位及竞争优势，以及面临的主要风险及应对措施

目前公司产业园业务以产业园开发为主，经营模式主要为自主开发、运营、销售。

（1）公司产业园开发在南京市的项目，主要为江山汇和江山汇金两个项目，具体包括项目的建设销售、持有物业的运营管理。上述两个项目的建设销售包括江山汇A地块公寓项目、C地块住宅商铺项目、E地块公寓项目及B、D地块商业综合体部分项目，江山汇金D座写字楼销售及江山汇金综合楼（指江山汇金E座办公楼）项目的建设销售。

①江山汇项目

公司全资子公司宁华世纪的江山汇项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，该项目位于南京市鼓楼滨江板块核心商务区，是鼓楼区重点项目，被作为全市重点功能板块进行打造。鼓楼滨江商务区按照泛长三角CBD标配进行规划，具有高起点、高水准的特点，远景目标为南京“新外滩”。鼓楼滨江商务区占地5.3平方公里，将新建各类载体超500万平方米，“十三五”规划总投资超1000亿元。鼓楼区是南京中心城区，具有文化、教育、经济等诸多优势。

江山汇项目北临长江，东接幕府山风景区，拥有独一无二的江山资源。地处滨江地带，俯瞰5公里幕燕滨江风光带，坐拥金陵四十八景之六景，历史与人文在此汇聚。项目同时位于南京古城中轴的北起点，与地铁3号线无缝对接，未来将规划建设地铁7号线，便捷交通，通达全城。江山汇是集商业、办公、公寓、酒店、住宅于一体的城市产业园综合体项目，总建筑面积约65万平方米，同时还将建设一座大型观江平台，未来将是鼓楼滨江的城市地标。

江山汇C地块住宅商铺项目（江山汇悦山府）住宅总套数673套，2018年已经交付387套，2019年交付

285套；商铺总套数84套，2019年出售38套；车位总计663个，2019年出售125个。江山汇A地块为公寓产品，规划打造一线瞰江公寓“长江之窗”，已于2018年11月开工，目前已完成桩基工程。B、D地块为商业综合体，主要由2幢150米高的塔楼及附属裙楼组成，集商业、酒店、办公为一体，包括约8万平方米的购物中心、6万平方米的写字楼和3万平方米的酒店，并拥有区域性地标建筑—长江观江平台，其中B地块已于2019年8月开工，D地块尚未开工。E地块为公寓产品，已于2019年7月开工。

②江山汇金项目

公司全资子公司宁华物产江山汇金综合楼（指江山汇金E座办公楼）项目位于南京市鼓楼区燕江路201号，共计1幢，地上13层，地下2层，总面积为36,085.82平方米（含地下人防面积）。2019年9月5日，宁华物产与华能置业有限公司（以下简称：华能置业）签署了《江山汇金综合楼认购协议》，协议约定华能置业认购江山汇金综合楼项目，总认购价款为人民币668,229,900元。截至报告期末，江山汇金E座综合楼项目完成竣工交付，并实现了整栋销售，公司实现了良好经济效益。

（2）重庆土地盘活项目

2019年12月，公司作为有限合伙人参与设立了重庆华渝股权投资基金合伙企业（有限合伙），该基金专项用于在重庆市设立项目公司，盘活华能集团下属的华能重庆珞璜发电有限责任公司（以下简称：珞璜发电）的土地。珞璜发电老燃机电厂土地位于重庆市江北区海尔路，属于中央商务区范围，具有城市居住、办公兼投资等多重区位优势，区位优势明显。珞璜发电老燃机电厂土地原产权面积75.6亩，原土地性质为工业用地，老燃机电厂已于2007年关停。在上述土地开发的基础上，经与政府初步协商，拟将珞璜发电老燃机电厂周边的部分土地及资产共同纳入整体开发建设，拟通过引入金融、科技、现代服务业等高端产业项目，建设区域总部产业园。

（3）面临的主要风险及应对措施

①主要风险

公司进行产业园开发，加快推进华能集团闲置存量土地利用与盘活工作，可进一步提升公司资产质量和持续盈利能力。由于涉及原有土地收储等因素，经合法合规方式取得土地存在一定不确定性。

②应对措施

紧密跟踪、加强对宏观形势、行业情况和投资项目的研判分析，积极适应新的形势和政策，完善全面风险管控体系建设；积极贯彻中共中央、国务院2020年3月出台的《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，不断深化产业用地市场化配置改革，充分运用市场机制盘活存量土地和低效用地。做好全面市场调研，准确把握市场定位，精心分析研判闲置存量土地情况，打造产业园品牌；研究产业园综合开发模式，从项目运营、产业发展等方面探索新的赢利点和发展机会，形成特有的发展模式。

3、新增土地储备项目

报告期内，公司没有新增土地储备。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总土地面积（万m ² ）	总计容建筑面积（万m ² ）	剩余可开发计容建筑面积（万m ² ）
江山汇C地块	2.75	6.87	0
江山汇A地块	1.16	4.41	4.41
江山汇B地块	2.03	16.06	16.06
江山汇D地块	0.81	3.23	3.23
江山汇E地块	1.62	6.48	6.48

江山汇金D座	1.10	3.52	0
江山汇金E座	0.81	2.80	0

4、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京市	江山汇C地块	南京市鼓楼区燕江路201号	住宅、商铺	100.00%	2016年12月01日	竣工已交付	100.00%	27,470.38	68,669.10	0	99,624	119,570.61	101,546.54
南京市	江山汇A地块	南京市鼓楼区燕江路201号	公寓	100.00%	2018年11月08日	桩基工程结束	19.23%	11,610.70	44,109.80	0	0	101,711.37	49,022.17
南京市	江山汇B地块	南京市鼓楼区燕江路201号	办公、酒店	100.00%	2019年08月22日	桩基工程施工阶段	13.48%	20,335.91	160,604.10	0	0	364,110.90	137,574.15
南京市	江山汇D地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商业综合体	100.00%		未开工	10.43%	8,076.75	32,307.06	0	0	96,299.33	31,109.14
南京市	江山汇E地块	南京市鼓楼区燕江路201号	公寓	100.00%	2019年07月17日	桩基工程施工阶段	10.36%	16,225.33	64,825.36	0	0	110,449.67	44,482.99
南京市	江山汇金D座	南京市鼓楼区燕江路201号	写字楼	100.00%	2012年05月28日	竣工已交付	100.00%	11,042.40	35,242.30	0	48,395.50	45,947.22	45,947.22
南京市	江山汇金E座	南京市鼓楼区燕江路201号	办公楼	100.00%	2015年10月28日	竣工已交付	100.00%	8,145.39	28,020.61	36,085.82	36,085.82	40,730.31	38,832.65

5、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
南京市	江山汇C地块	南京市鼓楼区燕江路201号	住宅、商铺	100.00%	68,669.10	76,905.45	67,720.26	5,315.99	18,229	67,692.82	32,363.78	111,045.42
南京市	江山汇A地块	南京市鼓楼区燕江路201号	公寓	100.00%	44,109.80	49,782.84	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇B地块	南京市鼓楼区燕江路201号	办公、酒店	100.00%	160,604.10	67,953.72	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇D地块	南京市鼓楼区燕江路201号	商业综合体	100.00%	32,307.06	0	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇E地块	南京市鼓楼区燕江路201号	公寓	100.00%	64,825.36	52,195	0	0	0	0	0	0
南京市	江山汇金D座	南京市鼓楼区燕江路201号	写字楼	100.00%	35,242.30	35,256.30	24,081.36	615.41	1,056.05	24,081.36	615.41	1,108.85
南京市	江山汇金E座	南京市鼓楼区燕江路201号	办公楼	100.00%	28,020.61	33,918.36	33,918.36	33,918.36	33,918.36	33,918.36	33,918.36	66,822.99
南通市	南通房产	南通市石港镇	住宅	100.00%	—	31,736.40	21,597.21	4,132.01	1,901.56	21,597.21	4,132.01	1,996.64

6、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
江山汇金C座	南京市鼓楼区燕江路201号	办公	100.00%	10,858.92	6,531.77	60.15%
江山汇金D座	南京市鼓楼区燕江路201号	办公	100.00%	11,174.94	8,046.61	72.01%
鑫桥市场	南京市鼓楼区建宁路14号	批发市场	100.00%	28,091.36	26,100.08	92.91%
汉中路房产	南京市鼓楼区汉中路13号地下室	商业	100.00%	143.08	143.08	100.00%

7、土地一级开发情况

适用 不适用

8、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	21,000.00	5.145%				21,000.00
非银行类贷款	8,000.00	5.94%	8,000.00			
合计	29,000.00		8,000.00			21,000.00

9、发展战略和未来一年经营计划

(1) 产业园整体发展战略

产业园开发业务作为公司重要业务板块之一，将以协同转型创新为指引，聚焦优势资源，以产业为平台，构造适应市场需求的综合服务体系，发展成为有专业特色的产业投资运营主体。

作为华能集团闲置存量土地利用与盘活工作的平台，公司拟通过设立专项基金投资运营具体项目等运作方式，在全国多个城市布局，探索产业园综合开发业务模式，打造产业园综合开发品牌。公司将在“存量土地开发项目评价体系及评价模型研究”、“产业园区运营持续发展”等课题上进行深入分析，稳步探索产业园发展建设模式及路径，持续研究“国际能源先行区”的发展模式，进一步提升土地价值。

(2) 公司产业园未来经营计划

①江山汇和江山汇金项目开工与销售

公司在南京的江山汇和江山汇金两个项目是由体系内原工业用地升级改造的产业园项目，具体包括项目的建设销售、持有物业的运营管理。上述两个项目的建设销售包括江山汇A地块公寓项目、C地块住宅商铺项目、E地块公寓项目及B、D地块商业综合体部分项目，江山汇金C座、D座存量房产销售。

江山汇项目。江山汇C地块部分剩余住宅项目已于报告期内完成了交付。江山汇A地块为公寓产品，规划打造一线瞰江公寓“长江之窗”，已于2018年11月开工，目前已完成桩基工程。B、D地块为商业综合体，主要由2幢150米高的塔楼及附属裙楼组成，集商业、酒店、办公为一体，包括约8万平方米的购物中心、6万平方米的写字楼和3万平方米的酒店，并拥有区域性地标建筑——长江观江平台，其中B地块已于2019年8月开工，D地块尚未开工。E地块为公寓产品，已于2019年7月开工。江山汇项目2020年产品销售主要是C地块商铺和车位。

江山汇金项目。江山汇金C、D座剩余可售楼层，公司将加大市场营销力度，重点调整客户结构，推进大市场商铺式格局向现代商务办公环境转型，不断提升销售和租赁收益。

公司正抓紧上述江山汇、江山汇金项目的建设和销售工作，2020年起将陆续交付，预计持续到2021-2022年，将为公司带来持续稳定收入。

②土地盘活

公司正就华能集团土地盘活积极开展工作，进行项目梳理和前期工作开展。2019年12月，公司已经出资参与设立了重庆华渝股权投资基金合伙企业（有限合伙），用于盘活华能集团下属的华能重庆珞璜发电有限责任公司的土地。2020年，公司计划在全国其他城市开展闲置存量土地盘活工作，力争启动新产业园项目。基于华能集团、能源交通公司对公司土地盘活的工作定位，公司将在“存量土地开发项目评价体系及评价模型研究”、“产业园区运营持续发展”等课题上进行深入研究，初步确立“国际能源先行区”发展模式，进一步提升土地价值。目前已陆续梳理了华能集团在我国西南、华东、华北、华南等区域的9个城市的21块闲置存量土地。

③土地储备

公司将加强对产业园开发政策的研判分析，加大对区域市场土地资源、项目资源的跟踪力度。在风险可控的前提下，积极盘活华能集团体系内闲置存量土地。

④融资安排

公司将通过制定合理的资金计划，不断丰富融资渠道，利用银行贷款及其他融资产品相结合的方式，满足各项目建设及经营资金需求。

10、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

11、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

（二）资产运营业务

公司全资子公司宁华物产拥有资产开发、资产运营及物业管理三大运营模式，具有多年的企业管理和运营经验，具有较强的房地产项目开发和运营管理能力，拥有一整套成熟的资产运营管理项目经验，为业主提供集客服、设备、安保、保洁、绿化、餐饮、会务的一体化标准化物业解决方案，先后成功运营了南京江山汇金写字楼项目、鑫桥市场等多个资产项目。宁华物产现有物业资产运营管理已初步实现盈利，未来随着物业资产运营规模的提升，营业收入和利润将逐步增长。

报告期内，公司组建了资产运营事业部，通过事业部运营多个资产管理项目公司，形成公司本部一事业部一项目公司多级管理体系，公司将以市场化方式运营专业性的资产管理公司，逐步探索实施“一体化资产运营”和“一站式物业服务”业务运营结构，稳步有序地开展实物资产盘活与运营管理业务，实现资产价值最大化。

（三）供应链业务

公司拟打造以互联网交易平台为引擎、智慧物流平台为基石、供应链金融为手段、智慧供应链平台为支撑的现代供应链综合服务体系。通过交易平台和物流服务连接上游供应商和最终用户，以核心用户信用为支撑，通过控物流、控货权、核心交易数据分析，提高对供应链各环节参与者的风险识别、控制能力，

为供应链金融提供风险防控手段，并反之以供应链金融赋能整个供应链体系，增强供应链各环节客户粘性。

公司发展的现代智慧供应链业务是通过“互联网+”等现代信息技术手段，对从原材料采购到最终用户的全流程整合管理，有效降低供应链各环节的交易、管理成本，同时在供应链金融服务方面取得增值收益。华能集团目前正积极加快海上风电等绿色清洁能源发展脚步，电力物资、冶金、能源等大宗商品采购为公司在华能集团系统内持续开展供应链业务提供了基础，带来稳定收入。2019年公司加大了开展大宗商品供应链业务的力度，全年供应链业务实现营业收入72,005万元，业务规模同比实现较大幅度增长。

电线电缆产品是公司重点发展的大宗商品供应链业务产品之一，电线电缆业务的稳健发展，与智慧供应链建设形成协同效应。报告期内，公司控股子公司曲阜电缆始终坚持“市场领先，精细管理”的治企方针，根据市场变化，积极应对，抢抓机遇，不断开拓新市场，努力提升高附加值产品销售规模，全面提高生产运营质量，取得了较好的成效，2019年实现营业收入113,541万元。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房屋销售	1,677,078,020.12	743,661,589.34	52.33%	38.67%	6.11%	-8.66%
电缆	1,035,586,170.36	9,401,949.62	9.81%	5.03%	-26.56%	0.80%
供应链业务	720,052,346.65	10,537,840.06	1.70%	1,653.61%	3,887.99%	1.06%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

1、2019年营业收入、营业成本较2018年有一定幅度增长，主要原因是2019年公司加大了开展大宗商品供应链业务的力度，供应链业务规模同比实现大幅度增长。

2、2019年归属于上市公司普通股股东的净利润与2018年相比下降，主要原因是2018年公司实施重大资产出售，实现资产转让收益57,698.6万元，该项收益属于非经常性损益，对2018年净利润的影响金额为57,698.6万元。公司2018年归属于上市公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为49,676.26万元，2019年归属于上市公司普通股股东的扣除非经常性损益的净利润为48,611.22万元。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

(一) 会计政策变更情况

1、本公司自2019年1月1日采用财政部《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1.将“应收票据及应收账款”拆分为应收账款与应收票据列示	应收票据2018年12月31日列示金额46,690,509.45元； 应收账款2018年12月31日列示金额461,587,746.95元； 应收票据2019年12月31日列示金额14,555,981.94元； 应收账款2019年12月31日列示金额774,680,760.77元。
2.将“应付票据及应付账款”拆分为应付账款与应付票据列示	应付票据2018年12月31日列示金额161,443,600.00元； 应付账款2018年12月31日列示金额276,829,018.18元； 应付票据2019年12月31日列示金额143,159,000.00元； 应付账款2019年12月31日列示金额339,740,600.66元。

2、本公司自2019年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
1.可供出售金融资产按照新金融工具准则，按性质进行重分类	可供出售金融资产2018年12月31日列示金额10,000,000.00元； 其他非流动金融资产2018年12月31日列示金额0.00元； 可供出售金融资产2019年12月31日列示金额0.00元； 其他非流动金融资产2019年12月31日列示金额10,199,575.80元。
2.按照新金融工具准则规定对既已收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标的应收票据进行了重分类，分类至应收款项融资	应收票据2018年12月31日列示金额46,690,509.45元； 应收款项融资2018年12月31日列示金额0.00元； 应收票据2019年12月31日列示金额14,555,981.94元； 应收款项融资2019年12月31日列示金额41,477,855.56元。
3.“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）的要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失；资产减值损失位置调整，将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：信用减值损失（损失以“-”号填列）”	资产减值损失2018年度列示金额-1,064,320.95元； 信用减值损失2018年度列示金额0.00元； 资产减值损失2019年度列示金额-47,429,788.69元； 信用减值损失2019年度列示金额2,061,538.08元。

3、本公司自 2019 年6月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8号）相关规定，企业对 2019 年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

本公司根据财政部的规定对非货币性资产交换的会计政策进行了变更，但因无此类事项故无影响。

4、本公司自 2019 年6月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》（财会〔2019〕9号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019年1 月1日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

本公司根据财政部的规定对债务重组的会计政策进行了变更，但因无此类事项故无影响。

（二）会计估计变更情况

无

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

山东新能泰山发电股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年四月十七日